



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2176855 - SP(2022/0229782-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : FOSNOR - FOSFATADOS DO NORTE-NORDESTE S/A
ADVOGADOS : ELIANE CRISTINA CARVALHO - SP163004
DANIEL BITTENCOURT GUARIENTO - SP164435
CAROLINA MASCARENHAS - SP303851
AGRAVADO : J&F INVESTIMENTOS S.A
ADVOGADOS : FÁBIO DA ROCHA GENTILE - SP163594
LEONARDO FRANCISCO RUIVO - SP203688
INTERES. : GICS INDUSTRIA, COMERCIO E SERVICOS S.A.
OUTRO NOME : GALVANI INDUSTRIA, COMERCIO E SERVICOS S.A
ADVOGADOS : LEONARDO HENRIQUE VIECILI ALVES - SP193229
ROGÉRIO BERGONSO MOREIRA DA SILVA - SP182961
INTERES. : BANCO ORIGINAL S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO PEREIRA LIMA - SP120111
GLAUBER FACAO ACQUATI - SP163601

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO CREDOR HIPOTECÁRIO. RECURSO DESPROVIDO.

1. A análise do caso demonstra que, à época da adjudicação do imóvel, havia credor hipotecário registrado.
2. A adjudicação do imóvel não foi informada ao credor hipotecário, conforme exigido pelo art. 804 do CPC, o que acarreta a ineficácia do ato em relação ao credor hipotecário.
3. A modificação do entendimento do acórdão recorrido, de que havia credor hipotecário registrado à época da adjudicação, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.
4. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, que reconhece a ineficácia da adjudicação ou alienação de imóvel em relação ao credor hipotecário não intimado, nos termos do art. 804 do CPC.
5. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2176855 - SP (2022/0229782-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : FOSNOR - FOSFATADOS DO NORTE-NORDESTE S/A
ADVOGADOS : ELIANE CRISTINA CARVALHO - SP163004
DANIEL BITTENCOURT GUARIENTO - SP164435
CAROLINA MASCARENHAS - SP303851
AGRAVADO : J&F INVESTIMENTOS S.A
ADVOGADOS : FÁBIO DA ROCHA GENTILE - SP163594
LEONARDO FRANCISCO RUIVO - SP203688
INTERES. : GICS INDUSTRIA, COMERCIO E SERVICOS S.A.
OUTRO NOME : GALVANI INDUSTRIA, COMERCIO E SERVICOS S.A
ADVOGADOS : LEONARDO HENRIQUE VIECILI ALVES - SP193229
ROGÉRIO BERGONSO MOREIRA DA SILVA - SP182961
INTERES. : BANCO ORIGINAL S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO PEREIRA LIMA - SP120111
GLAUBER FACAO ACQUATI - SP163601

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO CREDOR HIPOTECÁRIO. RECURSO DESPROVIDO.

1. A análise do caso demonstra que, à época da adjudicação do imóvel, havia credor hipotecário registrado.
2. A adjudicação do imóvel não foi informada ao credor hipotecário, conforme exigido pelo art. 804 do CPC, o que acarreta a ineficácia do ato em relação ao credor hipotecário.
3. A modificação do entendimento do acórdão recorrido, de que havia credor hipotecário registrado à época da adjudicação, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

4. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, que reconhece a ineficácia da adjudicação ou alienação de imóvel em relação ao credor hipotecário não intimado, nos termos do art. 804 do CPC.

5. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FOSNOR FOSFATADOS DO NORTE-NORDESTE S.A., com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fl. 184):

AGRAVO DE INSTRUMENTO Execução de título extrajudicial Decisão proferida em embargos de declaração que reconhece a ineficácia de imóvel rural dado em dação em pagamento ao recorrente em outro processo executivo Credor que ao receber o imóvel já não mais ostentava a condição de credor hipotecário Estatuto ostentado pelo agravado Necessidade de sua intimação nos autos em que o imóvel foi objeto de transação Artigo 804 do CPC - Ineficácia reconhecida em relação ao agravado - Comunicação nos autos que deveria ter sido feita pela agravante Omissão Não incidência da regra do artigo 9º do CPC Decisão confirmada Recurso desprovido.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos artigos 364, 1.477, 1.487, 1.499 e 1.501 do CC, e 9º, 141, 370, 489, § 1º, IV, 804, 871, 1.022, II, III e parágrafo único, II, 1.026, §§ 2º e 3º, e 1.029 do CPC.

Afirma que: "(i) a Certidão CRI atesta a validade e regularidade da garantia hipotecária da Fosnor sobre a Fazenda – desde sempre; (ii) a J&F move a Ação Anulatória, na tentativa de desconstituir tal garantia; e (iii) a Confissão de Dívida ratificou os termos da garantia hipotecária da Fosnor. Diante dessas premissas – incontroversas e que não são rediscutidas nesta sede -a única solução possível seria o reconhecimento da validade da adjudicação da Fazenda. O v. Acórdão Recorrido, contudo, valorou tais evidências de maneira equivocada, determinando a ineficácia da referida adjudicação, em clara violação aos institutos jurídicos da fê-pública dos atos registrais, dos limites da novação e da fraude à execução" (e-STJ, fl. 700).

Acrescenta que "a existência de cláusula na Confissão de Dívida ratificando expressamente a hipoteca de primeiro grau constituída em favor da Fosnor sobre a Fazenda, que, no momento da novação, pertenciam à Família Lauck, materializa justamente a hipótese do art. 364 do CC. Não bastasse a ratificação da garantia hipotecária na Confissão de Dívida, há a Certidão do CRI (fls. 204/215) que dispõe, de forma clara e precisa, que, à época do registro da penhora sobre o Imóvel, persistia a hipoteca de primeiro grau da Fosnor, que lhe conferia preferência em relação à J&F na excussão das garantias" (e-STJ, fl. 703).

Defende que, "ainda que assim não fosse, a declaração de ineficácia da adjudicação do Imóvel pela Fosnor em relação à J&F, no mínimo resultaria no restabelecimento do status quo ante, ou seja, no restabelecimento da hipoteca de primeiro grau em favor da Recorrente. 44. Daí

que a simples desconsideração da garantia hipotecária de primeiro grau constituída em favor da Recorrente para fins de satisfazer crédito de credor hipotecário de grau inferior, no caso a J&F, importa em manifesta violação ao art. 1.499, I e VI, do CC" (e-STJ, fl. 704).

Conclui que, "em que pese a existência desses fatos incontroversos e que deveriam ter sido valorados corretamente, o e. TJSP preferiu, com o devido respeito, adotar a medida mais fácil, notadamente o reconhecimento da fraude à execução, sem detidamente devida qualificação jurídica dos elementos que atestam a ausência dos requisitos para a declaração de ineficácia da adjudicação pela Fosnor: (i) a ratificação expressa na Confissão de Dívida acerca da garantia hipotecária em favor da Recorrente, nos termos do art. 364 do CC; (ii) não há qualquer exigência legal de novo registro de hipoteca preexistente e que foi meramente ratificada, seja pela falta de alteração nas suas características, seja por não ter compreendido uma das hipóteses de extinção; (iii) a Certidão do CRI indica de forma expressa que, à época do registro da penhora, persistia a hipoteca de primeiro grau em favor da Fosnor; e (iv) a própria J&F reconhece a existência da hipoteca, sendo a discussão da sua validade adstrita à Ação Anulatória" (e-STJ, fl. 705).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido concluiu ter sido ineficaz a adjudicação do imóvel pela ora recorrente (e-STJ, fls. 186-187, grifei):

Contudo, referido imóvel foi adjudicado na execução que corria pela Comarca de Paulina, já que era objeto de garantia hipotecária em primeiro grau desde 2005.

Resta saber assim se essa dação em pagamento noticiada tem ou não eficácia em relação ao recorrido.

A resposta mais harmônica com as provas carreadas é a negativa.

Pela análise da certidão imobiliária, objeto do feito, com cópia a fls. 64/74, sobretudo a averbação " Em Tempo: R4 2143", o imóvel foi dado, em primeiro grau, em garantia em primeira, única e especial hipoteca à agravante em 23 de setembro de 2005.

Importante salientar que essa averbação integra ou complementa a averbação R4 tudo a fls. 65/66.

Contudo, houve baixa da hipoteca em 05 de novembro de 2010 conforme consta da averbação "AV-7-2143".

Vale dizer, a hipoteca dada anteriormente à agravante na verdade se extinguiu em novembro de 2010, o que possibilitou aos executados darem o mesmo imóvel em garantia hipotecária ao agravado, através de cédula de crédito à exportação, datada de 23.08.2013, conforme averbação " R-10-2143" (fls. 67 /68).

Nem poderia ser diferente já que o mesmo imóvel não pode ser dado em diferentes hipotecas no mesmo grau de preferência ou de ordem cronológica.

Seguindo ao que estabelece a continuidade registraria do imóvel, fica claro que ao receber o imóvel em dação em pagamento, em acordo datado de 10.08.2016, a agravante não mais era credora hipotecária em qualquer grau, sendo certo que quem ostentava essa condição era exatamente o agravado.

Assim, a alienação desse bem deveria ter sido devidamente noticiada através de intimação ao credor hipotecário, sob pena de ineficácia na exata dicção do artigo 804 do CPC.

Percebe-se que - independentemente da acolhida da alegação do recorrente de que sua garantia hipotecária fora restabelecida -, com a análise de fatos e provas, o acórdão recorrido constatou que, quando da adjudicação do bem que aqui se pretende restabelecer, em 10/08/2016, sobre o imóvel incidia garantia hipotecária em favor dos recorridos, datada de 23/08/2013, não tendo tal adjudicação sido informada aos aludidos credores hipotecários.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a **Súmula 7** deste Pretório.

Ao compreender pela ineficácia da adjudicação assim operada, colocou-se a Corte de origem em conformidade com a jurisprudência deste Tribunal Superior, consoante a seguir se exemplifica:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. MULTA DO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. AFASTAMENTO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE DA ARREMATAÇÃO. CARTA DE ARREMATAÇÃO EXPEDIDA E REGISTRADA NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA. ART. 486 DO CPC. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL HIPOTECADO EM EXECUÇÃO APARELHADA POR CREDOR QUIROGRAFÁRIO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO. ART. 698 DO CPC. INEFICÁCIA DA ARREMATAÇÃO EM RELAÇÃO AO CREDOR HIPOTECÁRIO (ART. 619 DO CPC), E NÃO SUA NULIDADE.

1. Inexiste violação do art. 535 do CPC quando o acórdão impugnado examina e decide, de forma motivada e suficiente, as questões relevantes para o desate da lide.

2. É inviável a aplicação da multa prevista no parágrafo único do art. 538 do Código de Processo Civil se os embargos declaratórios não tiveram o propósito manifesto de procrastinar o feito. Aplicação da Súmula n. 98/STJ.

3. Não se configura o julgamento extra petita quando, após interpretação lógico-sistemática das questões suscitadas pela parte, o julgador chega a conclusão diversa daquela expressamente consignada no capítulo "dos pedidos", da peça inaugural.

4. Uma vez expedida a carta de arrematação e transferida a propriedade com o registro no cartório imobiliário, não é possível a desconstituição do ato nos próprios autos da execução, sendo necessário o ajuizamento da ação anulatória (art. 486 do CPC).

5. Conquanto o art. 698 do CPC determine a prévia intimação do credor hipotecário para a adjudicação ou alienação do bem gravado, não traz cominação de nulidade para o caso de sua inobservância. Tal circunstância atrai a regra do art. 244 do CPC, que, aliada à ausência de prejuízo, induz à aplicação do princípio do aproveitamento racional dos atos processuais, evitando a declaração de nulidade da arrematação.

6. A ausência de intimação do credor hipotecário para a hasta pública não contamina a validade da expropriação judicial, mas acarreta a ineficácia da arrematação em relação ao titular da garantia. Interpretação do art. 698 do CPC que melhor se coaduna com os arts. 619 do CPC e 826 do CC/16 (equivalente ao art. 1.501 do CC/2002). Fica assegurado o direito de regresso do arrematante contra o devedor.

7. Recursos especiais parcialmente providos.

(REsp n. 1.219.329/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 11/3/2014, DJe de 29/4/2014, grifei.)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.176.855 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0229782-2

Número de Origem:

10359450320158260100 10473348220158260100 20127397820178260000 20170000601132
20170000818085 20180000099172 201900820419 20526388320178260000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FOSNOR - FOSFATADOS DO NORTE-NORDESTE S/A

ADVOGADOS : ELIANE CRISTINA CARVALHO - SP163004

DANIEL BITTENCOURT GUARIENTO - SP164435

CAROLINA MASCARENHAS - SP303851

AGRAVADO : J&F INVESTIMENTOS S.A

ADVOGADOS : FÁBIO DA ROCHA GENTILE - SP163594

LEONARDO FRANCISCO RUIVO - SP203688

INTERES. : GICS INDUSTRIA, COMERCIO E SERVICOS S.A.

OUTRO : GALVANI INDUSTRIA, COMERCIO E SERVICOS S.A
NOME

ADVOGADOS : LEONARDO HENRIQUE VIECILI ALVES - SP193229

ROGÉRIO BERGONSO MOREIRA DA SILVA - SP182961

INTERES. : BANCO ORIGINAL S/A

ADVOGADOS : FLÁVIO PEREIRA LIMA - SP120111

GLAUBER FACAO ACQUATI - SP163601

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONTRATOS BANCÁRIOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026